

Mulighetsstudie
Oktober 2024

Nye Ullevål Fremtidens hageby



**Henning
Larsen** —

Et unikt utviklingspotensial midt i Oslo

Ullevål sykehus representerer et stykke samfunnshistorie som mange er knyttet til og verdsetter. Vi må sikre etterbruken nå når handlingsrommet er størst, og vi må gjøre det med utgangspunkt i historien som ligger der.

Vår tilnærming til oppgaven er å skape en strategi for bevaring, fortetting og forsterkning av de grønne kvalitetene til stedet. Alle assosierer Ullevål med helsefremming og rehabilitering av mennesker. Gjennom 150 år - fra epidemilasarett til Norges mest sentrale akuttisyrkehus har hver bygning hatt en funksjon som skal helbrede mennesket. Neste epoke er å utvikle et helsefremmende sted som bygger videre på den rike naturarven, stedsidentiteten og bidrar til Oslos fremtidige behov for boliger. Vi ønsker at Ullevål skal bli en smeltedigel av mangfold, et eksempel til etterfølgelse på den blandede byen.

En mulighetsstudie på overordnet nivå

Ullevål sykehus er ett av de siste store transformasjons- og utviklingsområdene i indre by som kan utvikles som en funksjonsblandet by. Et sted hvor en kan bo, arbeide og leve i en tett, urban kontekst uten at det krever store infrastrukturinvesteringer. Tomtens størrelse, plassering tett på Ring 2 og historien er kanskje tomtens hovedkvaliteter. Å sikre en vellykket, adaptivt gjenbruk av sykehusbebyggelsen, samtidig som vi opprettholder dens karakter og sikrer kommersiell levedyktighet, vil være en av hovedutfordringene, men utfordringer skaper også store muligheter.

Kritisk masse

Området gir et betydelig, byggbart område i indre by. Størrelsen på tomten gjør det mulig å utvikle ulike typologier for boliger og tjenester i nye og tilpassede bygg, sømløst tilpasset offentlige rom. Dette gjør det mulig å skape en unik identitet til en postindustriell, urban bydel. Kritisk masse

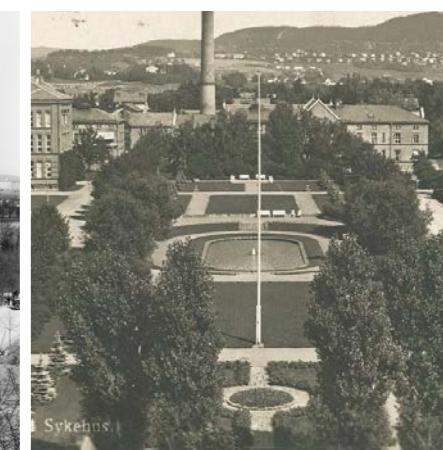
handler om å tilføre nok boliger og mennesker slik at det skapes et levedyktig samfunn. Funksjonsblanding med bolig, arbeidsplasser og rekreasjon på stedet gjør 24-timersbyen mulig. At utviklingen skal skje over lengre tid, gir mulighet til å tilpasse stedene og behovene slik at tilbudet blir balansert. Mangfoldet av bruksområder og tetthet innenfor et enkelt område kan bli et kjennetegn for Ullevål.

Stedsidentitet og kulturmiljø

Ullevål har en rekke unike og identitetsforsterkende monumenter fra de ulike sykehusepoker. Hovedstrukturene til sykehushistorien er stedet. Bygningene kan brukes til å skille stedet ut og bygge dets identitet på den symbolske forbindelsen med fortiden. Stedets særpreg og karakter, utviklet i over 100 år gir et unikt potensial som kan bidra til å tiltrekke seg potensielle boligkjøpere eller leietakere. Stedsidentiteten og de fysiske strukturene for Ullevål er unik og få steder kan tilby lignende muligheter i Oslo.

Innovasjon i offentlig rom

Skalaen til stedet og konseptet med masterplan ledet utvikling gir mulighet for at innovative urbane løsningene i bydelsskala. Dette inkluderer helhetlige konsepter for bærekraftig mobilitet, adaptiv gjenbruk, bruksfleksibilitet og utvikling av nye offentlige rom.

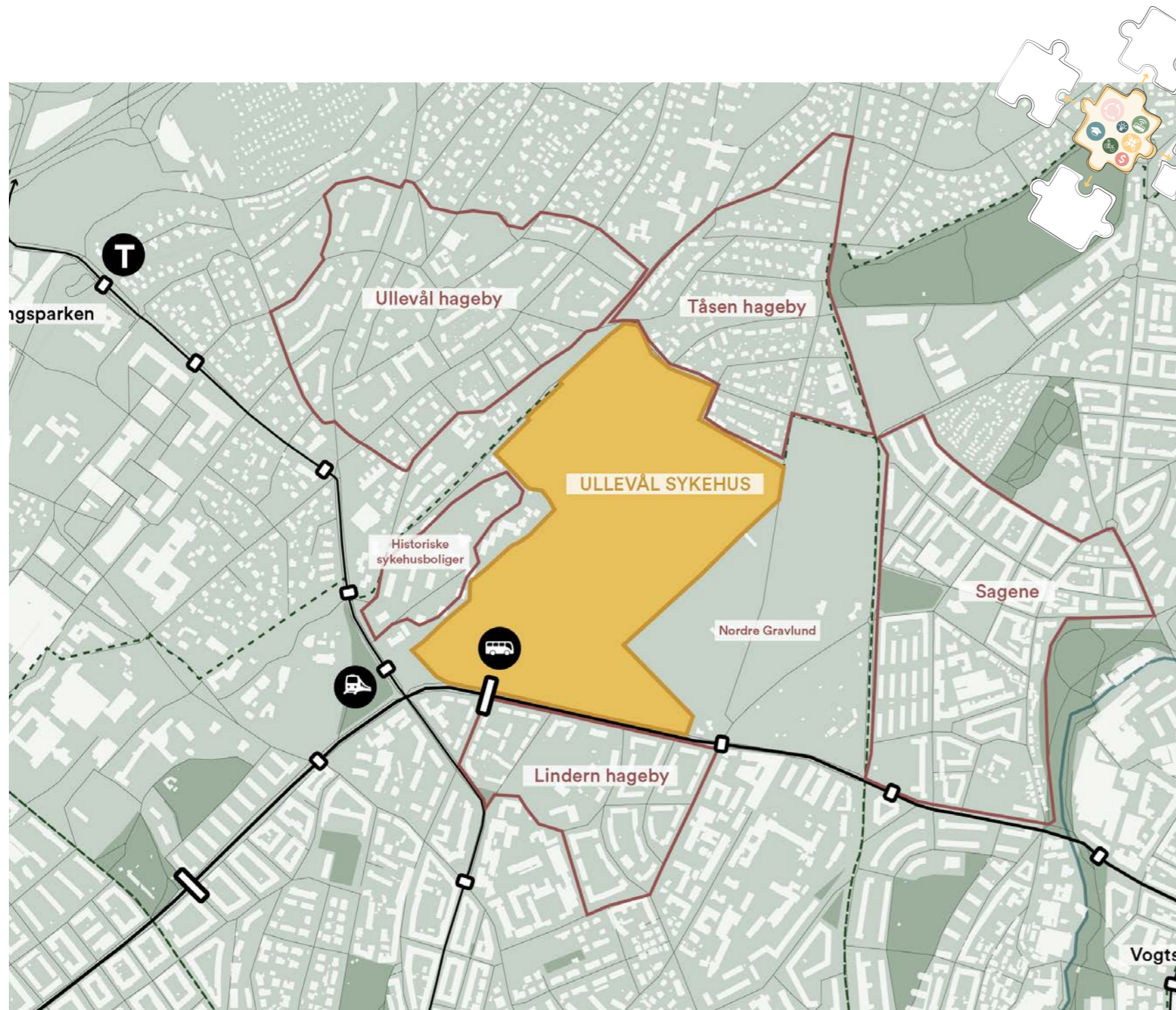


Hvordan bidrar Ullevål til å skape verdens beste by?

- ✓ **Regulere minimum 3000 boliger i året**
 - Ullevål kan bidra til å nå dette målet alene for minst ett år.
- ✓ **Styrke indre by, og utvide den tette byen til områder i randsonen av indre by**
 - Utvikling tett på Ring 2 som kan utnytte den eksisterende infrastrukturen
 - Klimavennlig fortetting
- ✓ **Bygge på allerede bebygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse**
 - Utvikle byen gjennom **transformasjon og fortetting** av næringsområder (og sykehus)
 - Arbeide for **ombruk** av eksisterende bygninger og byggematerialer, **mindre riving**
- ✓ **Bevare og styrke natur og grønnstruktur**
 - **Sikre byens parker, grønnstruktur, naturverdier** og naturlige karbonlagre mot nedbygging gjennom **bevaring av over 850 trær**
 - Arbeide for å **gi plass i byen til grønnstruktur og natur og transformere grå arealer** i utvikling av nye områder
 - Ullevål **bidrar til å etablere** minst 100 dekar med nye parker
- ✓ **Utvikle nærhetsbyen og sikre hverdagsfunksjoner med variert tilbud i gange- og sykkelavstand**
 - Bidra til utvikling av **nullutslippsbyen**
 - Skape **gode, trygge og inkluderende** nabolag
- ✓ **Utvikle byen med gode stedskvaliteter og bruke kulturmiljøer som en ressurs**
 - **Utvikle og bevare unike og identitetsskapende** kulturmiljøer og kulturminner
 - Ivareta identitetsmarkørene og gi de ny bruk gjennom omforming
- ✓ **Samarbeid med kunnskaps- og næringsaktører for å skape en mer attraktiv by**
 - Skape et **helsefremmende sted** hvor mennesker kan leve lenge
- ✓ **Sikre god klimatilpasning i byutviklingen**



En manglende puslebrikke midt i Oslopuslespillet



Ullevål 320 000 m² / 320 daa

Et utviklingsområde midt i byen som møter byen rundt.

Hagebyene rundt er unike, men introverte til byen.

Ullevål, fremtidens hageby er ekstrovert. Den skal være for alle, og for byen.

Et episenter for **fremtidens** hagebyer! Godt plassert med gode kollektivforbindelser til resten av byen for effektiv og miljøvennlig forflytning.

Grønlikaia
192 300 m² / 192 daa



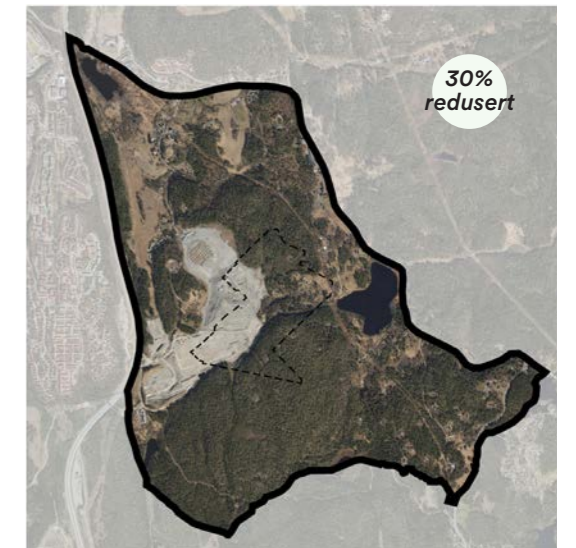
Filipstad
340 000 m² / 340 daa



Ullevål sykehus
320 000 m² / 320 daa

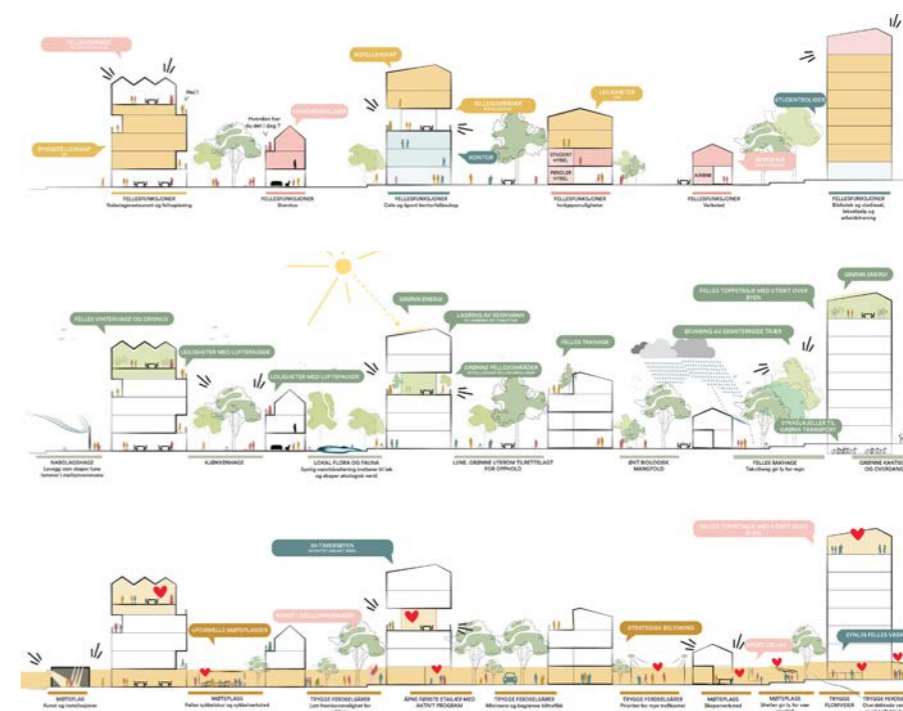
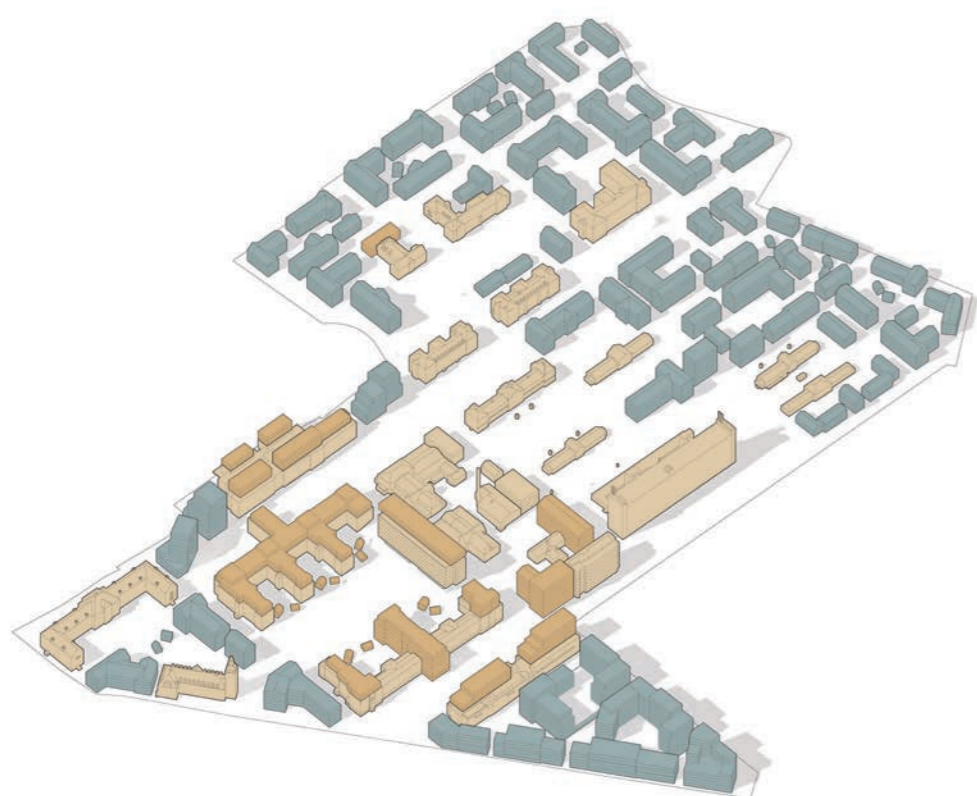


Gjersrud-Stensrud
4 000 000 m² / 4000 daa



Tre sentrale designgrep

Designgrep som sikrer framtidig fleksibilitet, kvalitet og stedsidentitet



1. Fleksibilitet, tetthet og bevaring

Vi foreslår et designgrep som tar utgangspunkt i videreutvikling av viktige identitetsmarkører på Ullevål sammen med tilføring av høyere tetthet. I en mulighetsstudie på dette tidspunktet i prosessen med utforskning av etterbruken handler om å se mulighetene, heller en begrensningene. Det er likevel viktig å understreke at det er stor usikkerhet knyttet til tilstand og kvalitet på bygningsmassen samt grunnforhold. Disse faktorene vil påvirke endelig utforming av området.

2. Klimasikring og bynatur

Ullevål har en grønn identitet som må videreføres og styrkes. Gamle, verdifulle trær blir premissgivende for utforming og utnytting av arealene. Designgrepet skal øke andelen grøntareal, styrke koblingene og variasjon i habitatene. Bynaturen som designgrep skal styrke overvannshåndteringen, øke naturmangfoldet og styrke området som arena for folkehelse, rekreasjon og møteplass. Dette gjøres gjennom en stor variasjon i karakter, utforming og uttrykk.

3. Oslo sine egne mål inn i planen

Oslo skal bli verdens beste by. Dette forplikter. Et hvert lite eller stort utviklingsprosjekt må bidra til å leve opp til ambisjonen. Sammensatte utfordringer krever samarbeid på tvers for å sikre en helhetlig tilnærming til løsninger og virkemidler. Med Ullevåls sentrale beliggenhet, størrelse og identitet er utgangspunktet godt for at Ullevål vil bidra til å løse flere av samfunnsflokene i Kommuneplanens samfunnsdel. Vi foreslår derfor at Oslos egne mål blir et viktig designgrep for arbeidet med etterbruk av Ullevål sykehus.

Hvordan vil Ullevål bidra til at Oslo blir verdens beste by?

Mål 1
Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv



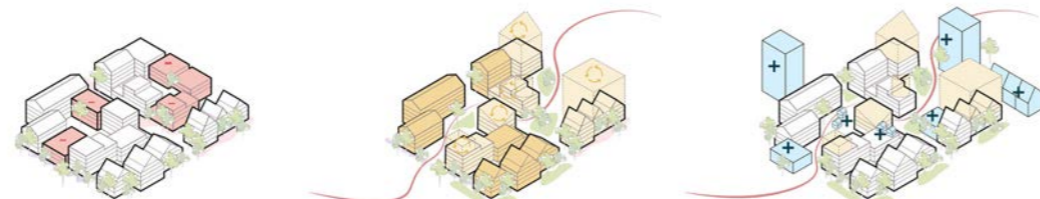
Nye Ullevål er en blandet by, med flere historiske og nye lag, fylt av gode boliger, nabolag og byrom

Mål 2
Oslo er grønn og levende



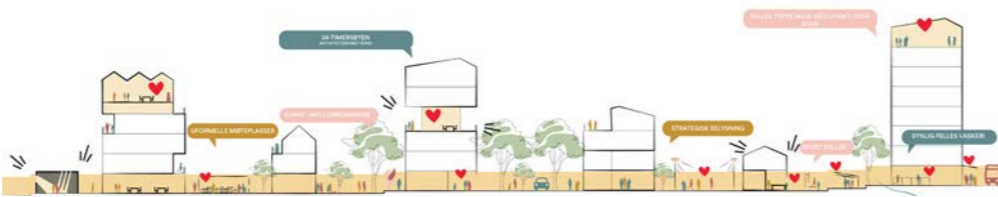
Nye Ullevål er klimarobust, utviklet med bynaturen, og ikke på tross av

Mål 3
Oslo er nyskapende og attraktiv



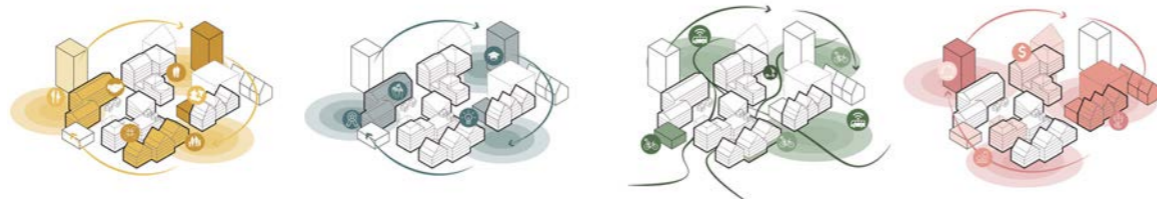
Nye Ullevål er et forbildeprosjekt på ombruk og unike nabolag

Mål 4
Oslo er åpen, inkluderende og trygg



Nye Ullevål har trygge ferdselsårer, åpne første etasjer og aktive møteplasser

Mål 5
Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester



Nye Ullevål sikrer byens behov gjennom samarbeid og robust økonomisk utvikling

Oslo er bærekraftig

FutureBuilt ZERO-O er et verktøy som kan brukes, både til politisk forankring av ambisjoner og for å sikre en innovativ og bærekraftig utvikling av Ullevål fra tidligfase. Det er derfor utviklet en verktøykasse for Ullevål.

ZERO-B Materialer, byggefase og energi	Innovative materialer	Utslippsfri byggeplass	Lavenergibygg
ZERO-T Transport og mobilitet	Last mile - door to door	Mobilitetshubs	En del av høykapasitetsnettverk
ZERO-L Landskap	Bevare eksisterende vegetasjon	Holdbar materialbruk	Massebalanse
ZERO-I Infrastruktur	Energiproduksjon i nabolaget	Tilkoblet varmeavfallssystem	Gjenvinningsstasjoner

Klima- og miljøstrategier blir stadig viktigere tidlig i utviklingsprosessene.

Mellomrommene danner byrom

Hovedgrep

Det sentrale temaet er å respektere og bygge videre på den iboende strukturen, en ganske markant kvartalsstruktur med tydelige linjer og retninger. Dette gir muligheten til å utvikles videre gjennom nøye gjennomtenkt fortetting. Dette er et område som tåler vekst med utgangspunkt i en solid, eksisterende struktur. Samtidig gir strukturen fleksibilitet til å romme mer. Vi bygger videre på den klassiske karrestrukturen og tilfører nye bygg for å fremheve og fullføre kvartalene. Dette handler ikke om å tette igjen, men snarere om å understreke det som allerede er der.

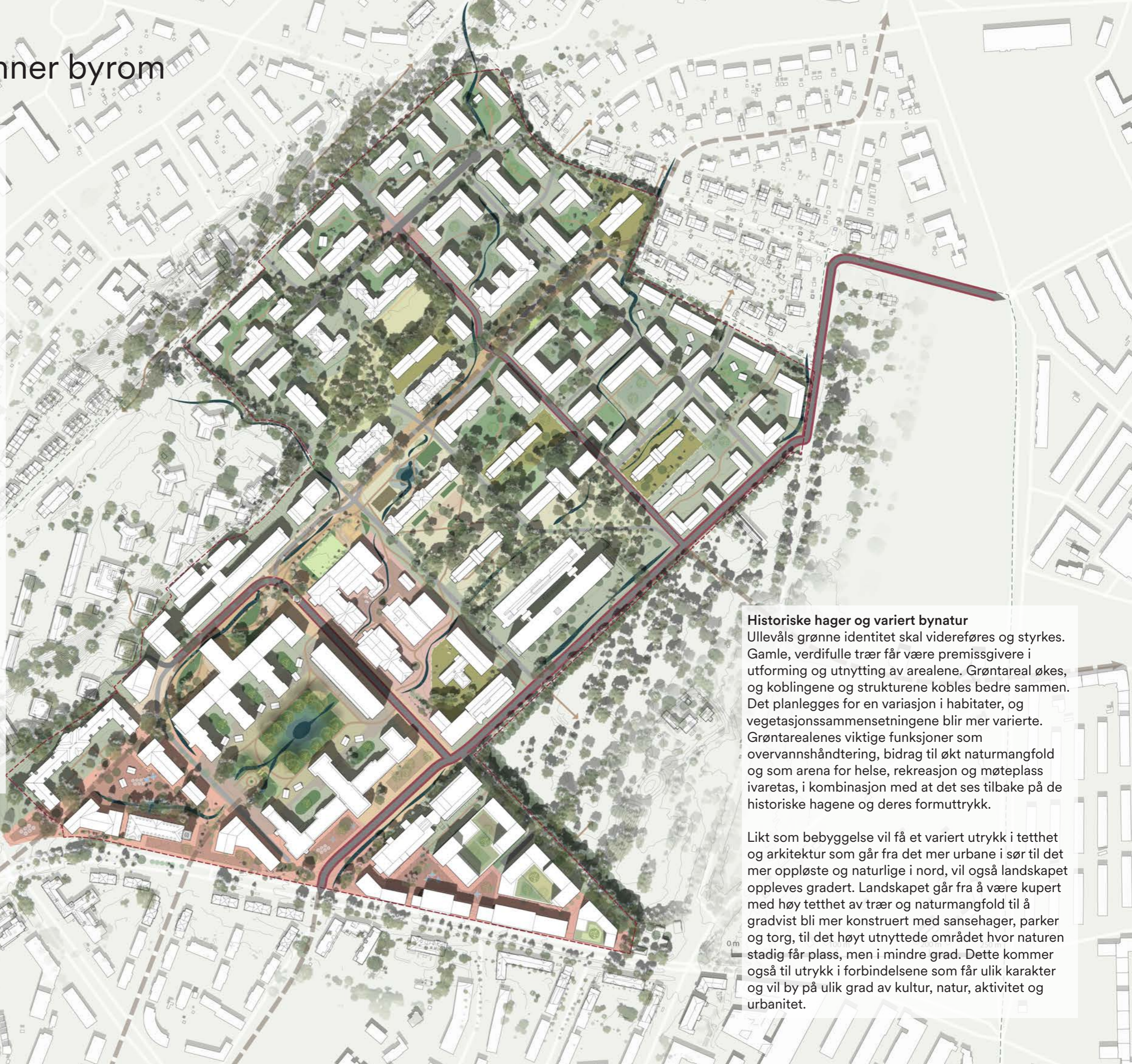
Nye Ullevål handler i stor grad om mellomrommene, om de rommene som skapes mellom bygningskroppene. Livet i utviklingsområdet skal ikke bare skjue bak husvegger, men i de levende byrommene som dannes i kvartalene og i nabolagene. Vi foreslår et konsept som tilbyr en sekvens av mindre byrom visuelt koblet sammen som perler på en snor. Disse byrommene er organisert slik at de gir variasjon i størrelse, aktivitet, stemning, urbanitet og beplantning. Dette vil gi en variasjon i opplevelser i det man går gjennom det nye området. Hvert byrom byr på noe særegent, enten det er små, intime plasser for refleksjon eller større, åpne områder for fellesskap og aktivitet.

Denne fortettingen gir mer enn bare flere bygninger. Den gir mer til det urbane livet i form av flere mennesker, flere møtesteder, og flere muligheter for fellesskap. Fortettingen skal skape et levende liv mellom husene, der byrommene defineres og berikes av de omkringliggende byggene. Det arkitektoniske konseptet gir plass til fortidens fortellinger, mens det samtidig skapes en plattform for fremtidens visjoner der mellomrommene blir viktige drivere for å revitalisere Ullevål.

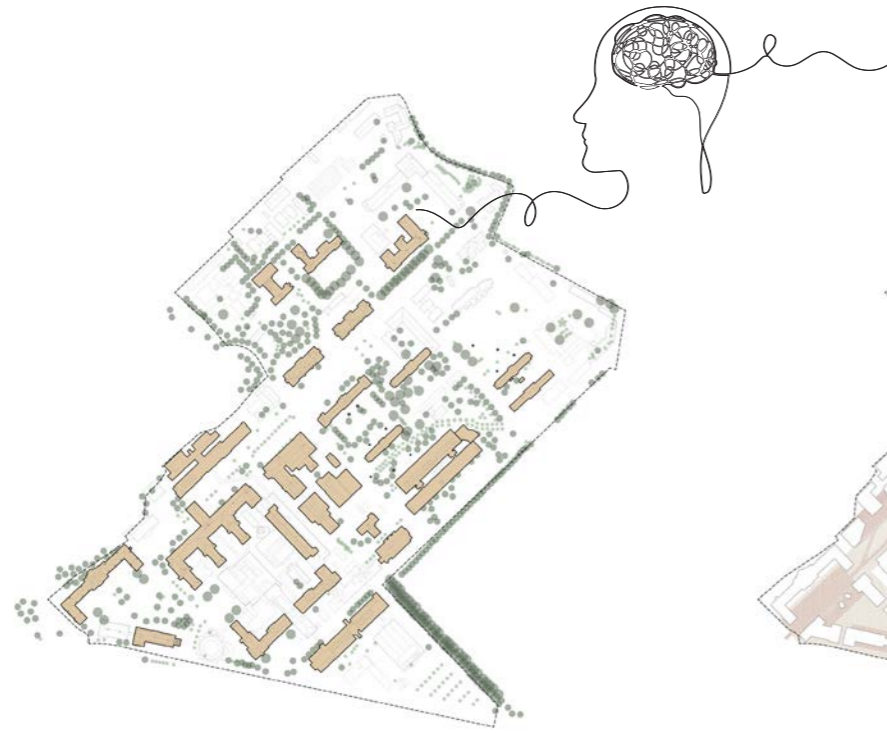
Historiske hager og variert bynatur

Ullevåls grønne identitet skal videreføres og styrkes. Gamle, verdifulle trær får være premissgivere i utforming og utnytting av arealene. Grøntareal økes, og koblingene og strukturene kobles bedre sammen. Det planlegges for en variasjon i habitater, og vegetasjons sammensetningene blir mer varierte. Grøntarealenes viktige funksjoner som overvannshåndtering, bidrag til økt naturmangfold og som arena for helse, rekreasjon og møteplass ivaretas, i kombinasjon med at det ses tilbake på de historiske hagene og deres formuttrykk.

Likt som bebyggelse vil få et variert uttrykk i tetthet og arkitektur som går fra det mer urbane i sør til det mer oppløste og naturlige i nord, vil også landskapet oppleves gradert. Landskapet går fra å være kupert med høy tetthet av trær og naturmangfold til å gradvist bli mer konstruert med sansehager, parker og torg, til det høyt utnyttede området hvor naturen stadig får plass, men i mindre grad. Dette kommer også til uttrykk i forbindelsene som får ulik karakter og vil by på ulik grad av kultur, natur, aktivitet og urbanitet.

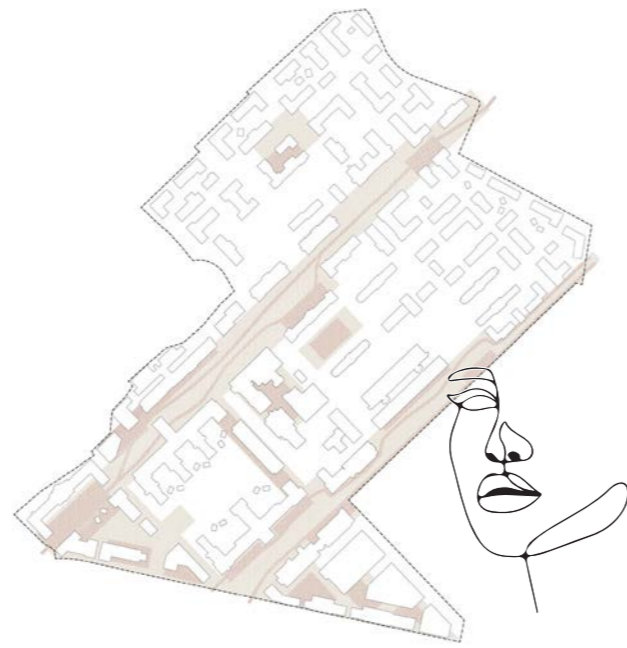


En sunn og aktiv by - dette trenger Ullevål for å fungere



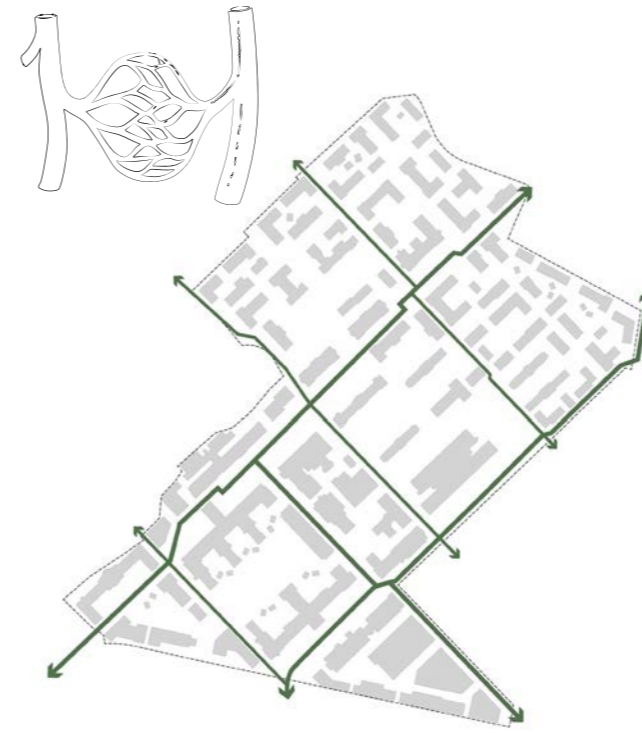
Minnet / bevaring

De historiske bygningene bærer minnene til Ullevål og gir stedet identitet og sjel.



Ansiktet / inviterer inn med aktive byrom

De urbane byrommene og byggenes gjenkjennbare fasader.



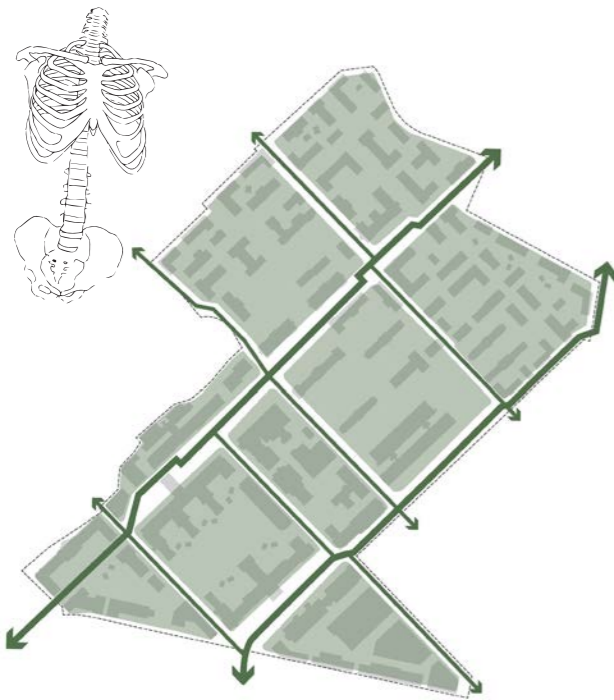
Årene / hovednettverket

Hovedfartsårene i området sørger for sirkulasjon og effektiv flyt.



Nerver / gang- og snarveier

De mindre gangveiene og stiene i området.



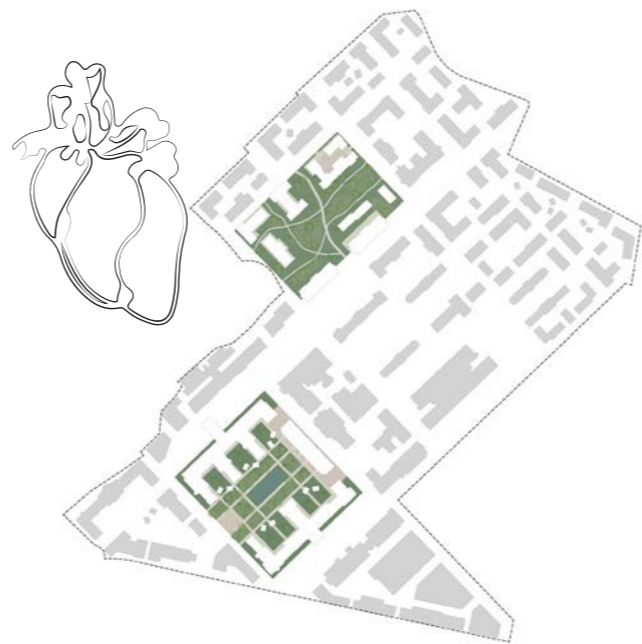
Skjelettet / hovedstrukturen

Ryggraden representeres gjennom aktivitetsaksene og hovednettverket som gir en hovedstruktur av byggefelter.



Lungene / de grønne rommene

Mellomrommene omkranser byggeklossene, puster liv i stedet og styrker bynaturen.



Hjertet / de to parkrommene

To hjerterom av svært ulik karakter, den klassiske hagen i sør og den organiske skogen i nord.

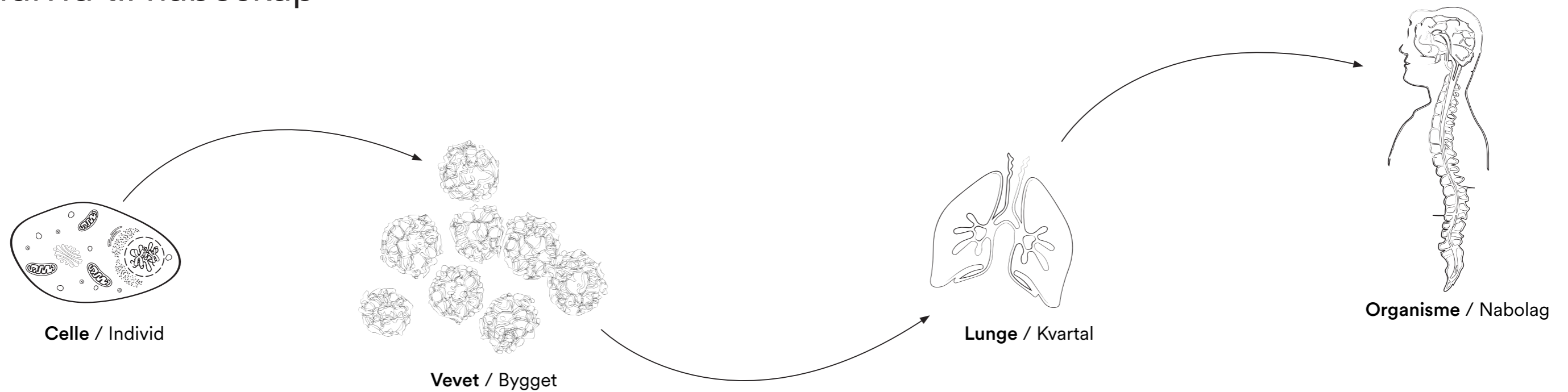


Hjernen / katalysator for byliv

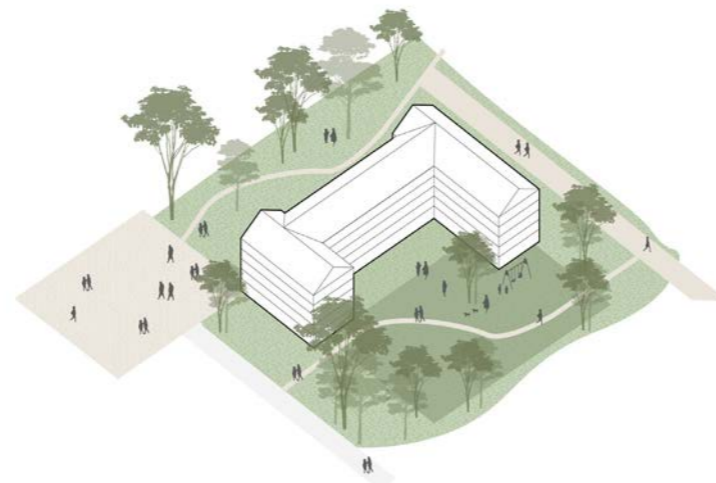
Maskingården er nærområdet som samler nabolagene.

Fra celle til fullkommen organisme

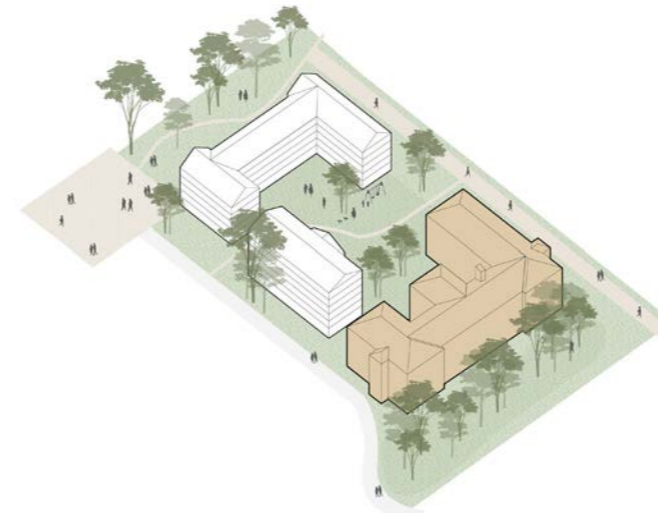
Fra individ til naboskap



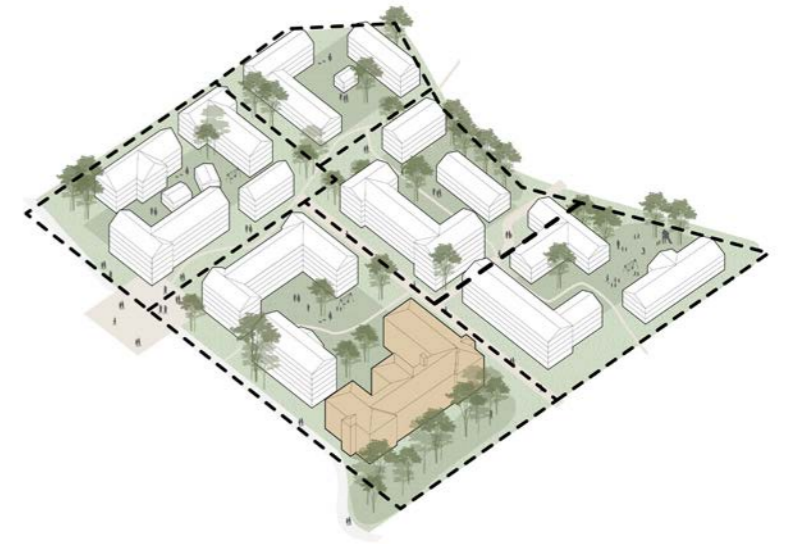
En boenhet



Bygget



Kvartalet



Nabolaget

Nye Ullevål kan konseptuelt sees på som en levende organisme. Bygget opp av mindre byggeklosser akkurat som menneskekroppen består av celler. Cellene danner vev, vevet former seg til organer som fungerer sammen i organsystemer. Tilsammen blir dette den fullkomne organismen. Hver minste celle danner et samspill hvor alle har sine roller, sine forbindelser, og sitt felles mål, nemlig å skape en velfungerende og sunn organisme.

I nye Ullevål Hageby, som jo er en levende struktur, representerer cellene de enkelte boenhetene. Hver boenhet utgjør en liten verden for dem som bor der, et hjem som er mer eller mindre privat.

Dette er organismens grunnleggende byggesteiner, celler som pulserer av liv, fylt med nære møter, hverdagslige gjøremål og personlige historier.

Når cellene samler seg, danner de vevet. Boligene sammenkobles til bygningskropper, hvor mennesker lever side om side, deler ressurser og infrastruktur. Dette skaper en dynamikk som binder dem sammen. Vevet samhandler og deler energistrømmer som for eksempel oppvarming og vann. Dette gjør det mulig å deles om fellesarealer, innganger og trapperom som er steder hvor de individuelle livene møtes.

I kroppen danner vevet organer. Bygningene kan sees på som vevets enheter som samles til kvartaler. Disse fungerer som stedets organer. Dette organet, eller kvartaler, består av alt fra grønne gårdsrom, lekeplasser og grillplasser, fellesområder der folk møtes for å prate, leke, eller bare være. Hvert kvartal har sin spesifikke funksjon, akkurat som et organ har sin unike rolle i kroppen. Noen kvartaler kan være mer preget av natur, andre av kultur eller handel, men felles for alle er at de har en viktig oppgave i den større helheten.

Når organene samhandler, dannes organsystemer. På samme måte samles kvartalene til nabolag. Nabolagene er forankret i sin egen identitet, sine spesielle kvaliteter og fellesskap. Naboene deler parker, ballbaner, fellesrom og byliv, og det er rom for både individuell utfoldelse og kollektivt samspill.

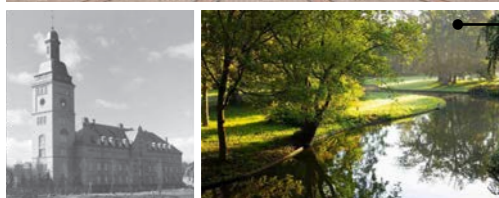
Nye Ullevål : En fullkommen organisme



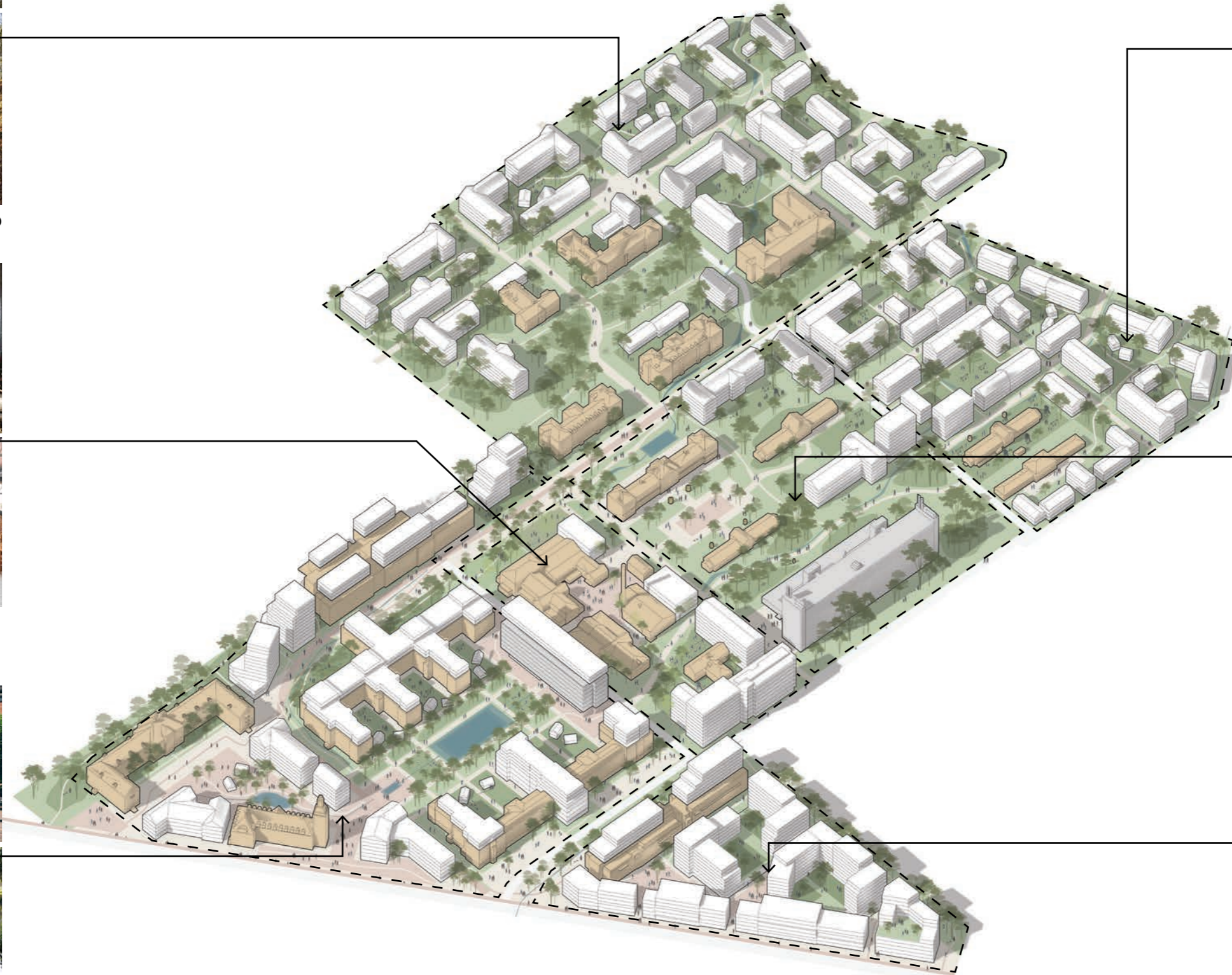
Lille Ullevål / skogen for lek og ro



Maskingården / nærområdet



Hospitalskvartalet / kulturarven



Paviljongkvartalet / et fellesskap

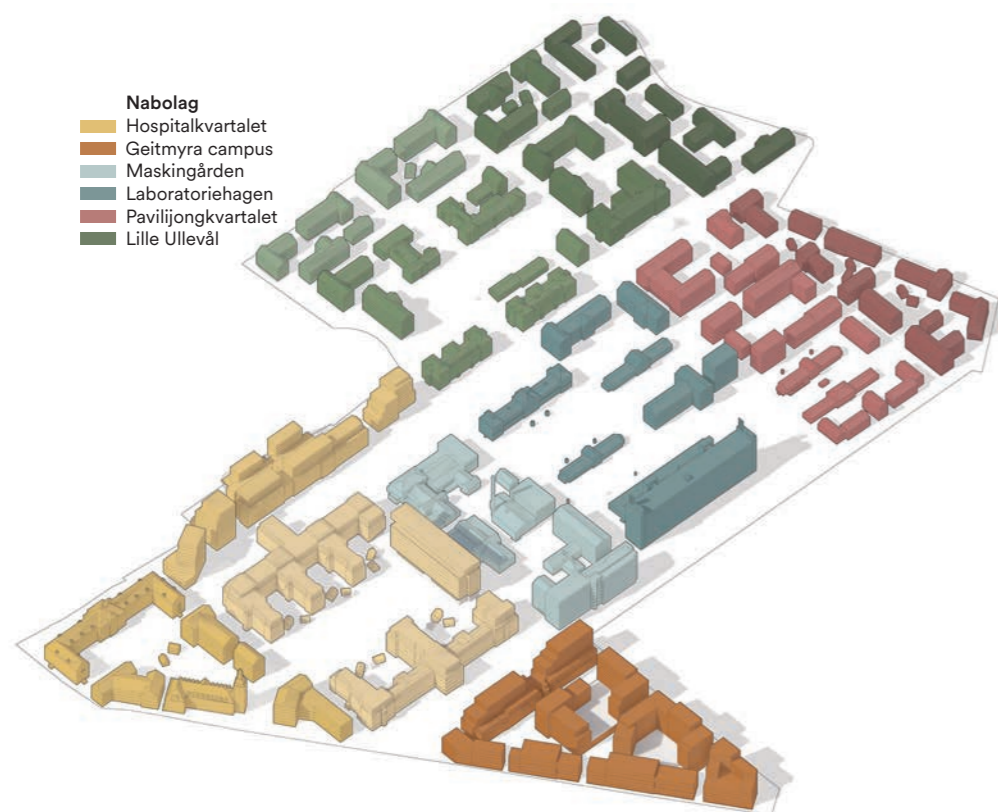


Laboratoriehagen / sansehage



Geitmyra campus / urban puls

Oppsummering av arealer, konklusjoner og anbefaling



Arealer, utnyttelse og tetthet i mulighetsstudien

Planområde:	320 000 m ²
Totalt bruksareal (BRA m ²):	426 495 m ²
Områdeutnyttelse:	133 %

Mulighetsstudien legger til grunn områdeutnyttelse som beskrevet i bestemmelsene til KPA på høring i 2023 (se s. 52). Områdeutnyttelse beregnes kun som bruksareal over terreng og uten tenkte plan i prosent av utviklingsområdets totalareal. Kun blå, grønn og grå infrastruktur som betjener utbyggingen medregnes i totalarealet.

Beregningsgrunnlaget er avgrenset med utgangspunkt i eiendomsgrensene som naturlig tilhører Ullevål sykehus. Dette vil på en tydelig og etterprøvbart måte synliggjøre potensialet for utvikling av de arealene som er en del av Ullevål sykehus i dag i den fasen hvor mulighetsrommet er størst.

Arealer og funksjoner

BRA m ² kontor:	35 405 m ²
BRA m ² handel:	19 396 m ²
BRA m ² andre funksjoner:	47 620 m ²
BRA m ² bolig:	324 074 m ²

Antall boliger

Boliger:	4337 stk
Boligandel %:	76 %

I andre funksjoner ligger servicetilbud, barnehager, idrett, kultur og andre funksjoner en by trenger. Mulighetsstudien tar utgangspunkt i dagens praksis med leilighetsnorm for Oslo kommune (2024). Dette tilsier maksimalt 40 % leiligheter mellom 30-50 m² og minimum 30 % leiligheter over 80 m².

Konklusjon

- Ullevåltomten egner seg svært godt som et fremtidig bolig- og byutviklingsområde med sjel, identitet og variasjon.
- Ullevåltomten vil være et viktig bidrag for å nå Oslo kommunes egne mål og bidra til å løse samfunnsflokene vi som by står ovenfor.
- Ullevåltomten har en unik plassering og vil oppfattes som en utvidelse av Indre by.
- Ullevåltomten har svært god tilknytning til byens kollektivnettverk i kraft av sin funksjon.
- Eksisterende bebyggelse fra ulike tidsepoker gir området et særpreg og en egen stedsidentitet som en bør bygge videre på.
- Gate- og byromsstrukturen må kobles bedre på områdene rundt.
- Den historiske gate-, byroms- og grønnstrukturen gir et godt utgangspunkt for et helhetsgrep med videreutvikling og underinndeling av tomten.
- Mulighetsstudien viser at tomten tåler høy tetthet uten at det går på bekostning av andre viktige kvaliteter som kulturmiljø, historiefortelling og bynatur.

Anbefaling

- Vi må utnytte de arealene vi allerede har bebygget bedre gjennom å øke tettheten med kvalitet gjennom beviste valg.
- Ullevåls stedsidentitet og eksisterende strukturer bør være utgangspunktet for byutviklingen og fungere som en katalysator for byliv.
- Bygg videre på stedets identitet som et kraftsenter for omsorg og skap et helsefremmende sted som kan håndtere fremtidens utfordringer gir god samfunnsøkonomi.
- Ullevåltomtens størrelse gir mulighet for å skape robuste nabolag med ulike identiteter, kvaliteter og særpreg som møter ulike behov og livssituasjoner.
- Ullevåltomtens størrelse krever en fleksibel og bevist programmering av en blandet by som skaper tilhørighet, tilbud og naboskap.
- De grønne lungene og bynaturen bør bevares, styrkes og utnyttes til ulike formål for å skape en klimarobust by.

Illustrasjon av Maskingården



**Henning
Larsen —**

